APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE GUARUJÁ – 2ª VARA CÍVEL

APELANTES: AUTOR(A) de AUTOR(A) e outro

APELADA: Leonice das AUTOR(A)

JUÍZA PROLATORA: GLADIS NAIRA CUVERO

VOTO Nº 10.944

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – Sentença de parcial procedência – Insurgência dos réus – Data de entrega das chaves – Comprovada entrega em 31/05/2018 por documento assinado pelo corretor – Ausência de prova contrária pela autora – Cobrança de aluguéis e encargos após essa data afastada – Benfeitorias e bens móveis. Contrato veda abatimento ou retenção sem anuência da locadora – Falta de comprovação de aceitação dos bens como pagamento – Benefício de ordem – Cláusula de solidariedade no contrato afasta benefício de ordem ao fiador, nos termos do art. 828, II do CC – Manutenção da condenação solidária – Força maior não configurada – Obrigação locatícia mantida até a devolução do imóvel – Reforma parcial da sentença – Reconhecida a entrega das chaves em 31/05/2018 – Sentença mantida quanto aos demais pontos – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, fundada em inadimplemento contratual, ajuizada por Leonice das AUTOR(A) em face de AUTOR(A) de AUTOR(A) e Camões Salazar da Cruz Assunção, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 581-588, cujo relatório se adota, para extinguir o pedido de despejo por ausência de interesse de agir e condenar os réus ao pagamento dos aluguéis vencidos e encargos de consumo comprovados, no valor total de R$ 25.485,04, acrescido de juros e correção monetária, nos termos da fundamentação.

Inconformados, recorrem os réus (fls. 636/656 e 681/691), buscando a reforma do julgado. Aduzem, em síntese, que a data de entrega das chaves foi incorretamente considerada na sentença, pois ocorreu em 31/05/2018, conforme comprovado nos autos, e não em 16/08/2018, como alegado pela autora; que os aluguéis e encargos cobrados após essa data são indevidos, configurando enriquecimento sem causa; que bens móveis adquiridos pelos réus foram deixados no imóvel e não foram devidamente considerados ou abatidos no cálculo final da condenação; e que a cobrança antecipada de aluguel no início do contrato configurou prática abusiva. O réu Camões, fiador, também sustenta o benefício de ordem, enquanto o réu Marcos aduz que a locação perdeu sua finalidade em razão de força maior, decorrente da interdição do estádio municipal e exclusão do clube da competição.

Recurso tempestivo, sem preparo em razão de pedido de gratuidade judiciária formulado em sede recursal e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 754/773). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença e nas razões de apelação, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

De início, à vista dos documentos juntados a fls. 801/824, e inexistindo elementos em contrário carreados aos autos com a manifestação de fls. 829/830, defiro os benefícios da justiça gratuita ao apelante, com efeitos “ex nunc”.

No mais, narra a autora em sua inicial que as partes firmaram contrato de locação residencial em 23/02/2018, com término previsto para 23/08/2020, no valor mensal de R$ 4.000,00, e que o réu, locatário, deixou de adimplir os aluguéis a partir de 01/05/2018, além de não quitar encargos de consumo de água e energia elétrica referentes aos meses de março, abril e maio de 2018. Sustenta, ainda, que, diante da inadimplência, seria devida a multa contratual e demais encargos previstos, pleiteando, assim, a rescisão contratual, o despejo do imóvel e a condenação ao pagamento de aluguéis e encargos vencidos, no valor de R$ 31.199,90.

Em sede de contestação, os réus alegaram que o imóvel foi desocupado em maio de 2018, com a entrega das chaves ao corretor responsável pela locação, diferente do alegado pela autora. O locatário sustentou que a locação tinha como finalidade abrigar os jogadores e a comissão técnica de um time de futebol, que foi excluído do campeonato em decorrência da interdição do estádio municipal, configurando força maior e frustrando a continuidade da relação contratual. Alegaram, ainda, que bens móveis adquiridos para o imóvel, como beliches, colchões e um fogão industrial, foram deixados como pagamento e que a autora agiu de má-fé ao cobrar aluguéis após a devolução das chaves e ao não considerar os móveis deixados no local.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que extinguiu o pedido de despejo por ausência de interesse processual, mas julgou parcialmente procedente a ação de cobrança, condenando os réus ao pagamento de R$ 16.000,00 a título de aluguéis vencidos e de R$ 9.485,04 referentes a encargos de consumo, abatidos eventuais valores de caução e acrescidos de juros e correção monetária.

Pois bem.

A controvérsia cinge-se à definição da data efetiva de entrega das chaves do imóvel, se em 31/05/2018, conforme alegado pelos réus, ou em 16/08/2018, como sustentado pela autora, e à consequente legalidade da cobrança de aluguéis e encargos após a devolução. Discute-se, ainda, a possibilidade de abatimento do valor dos bens móveis deixados no imóvel, a prática abusiva da exigência de pagamento antecipado do aluguel e, no caso do fiador, a aplicação do benefício de ordem, condicionando eventual execução à prévia excussão dos bens do locatário.

Inicialmente, impende analisar a controvérsia acerca da data de entrega das chaves, dado o impacto direto na legalidade da cobrança de aluguéis e encargos locatícios. Tanto a autora quanto os réus reconhecem que o Sr. Thiago, corretor da imobiliária responsável pela intermediação da locação, foi o destinatário das chaves ao término do contrato. Os réus apresentaram o documento de fl. 277, devidamente assinado pelo referido corretor, demonstrando que a entrega das chaves ocorreu em 31/05/2018. Por outro lado, a autora, embora tenha sustentado na emenda à inicial que a devolução somente se deu em 16/08/2018, não produziu qualquer prova documental que corroborasse tal alegação, limitando-se à narrativa unilateral.

Ademais, a autora não impugnou a validade ou a autenticidade do documento de fl. 277, o que reforça sua presunção de veracidade. Nos termos do art. 373, inciso I, do CPC, cabia à autora o ônus de comprovar a data efetiva da entrega das chaves, especialmente diante da controvérsia estabelecida nos autos. Assim, inexistindo prova em sentido contrário e prevalecendo o documento apresentado pelos réus, deve-se reconhecer 31/05/2018 como o termo final da locação, afastando-se, por conseguinte, a cobrança de aluguéis e encargos relativos ao período posterior, notadamente as contas de consumo.

Em relação ao alegado abatimento dos bens móveis deixados no imóvel, verifica-se que os réus apresentaram documentos que demonstram a aquisição de tais bens (fls. 163/170), mas não comprovaram de forma inequívoca que eles permaneceram no imóvel ao término da locação ou que foram aceitos pela autora como forma de pagamento ou compensação. Nesse sentido, o contrato locatício firmado entre as partes (fls. 19/24) é claro ao estipular que:

"(...) NONA: O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévia e expressa anuência da (o) LOCADORA (O), não lhe cabendo direito de retenção, por aquelas que, mesmo necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso não convenha a (o) LOCADORA (O) a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pela (o) LOCATÁRIA (O), mesmo necessárias ou consentidas, deverá esta (e), uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu."

Dessa forma, fica evidente que as benfeitorias ou quaisquer bens móveis que eventualmente tenham sido deixados no imóvel não conferem ao locatário qualquer direito de retenção ou abatimento, especialmente porque não há prova de que a locadora consentiu com a permanência ou aceitação de tais bens como forma de pagamento. O contrato é expresso ao determinar que qualquer benfeitoria ou alteração no imóvel dependia de anuência prévia da locadora, sendo obrigação do locatário removê-las ao término da locação, caso a locadora assim desejasse. Portanto, não há como acolher o pedido de abatimento de valores relativos aos bens móveis em comento. Não é outro o entendimento deste Tribunal:

“LOCAÇÃO. Ação de cobrança. Reconvenção em que os réus pedem a condenação dos autores a restituírem bens móveis deixados no imóvel. Expressa previsão contratual de que as benfeitorias voluptuárias se incorporariam ao imóvel e não seriam indenizáveis. Disposição válida, conforme entendimento retratado na Súmula 335 do STJ. Bens deixados no imóvel que se presumem a ele incorporados. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 36ª Câmara de AUTOR(A); Foro de São José do AUTOR(A) - [VARA]; Data do Julgamento: 02/05/2022; Data de Registro: 02/05/2022)

No tocante à alegação de prática abusiva pela exigência de pagamento antecipado do aluguel, observa-se que, embora o pagamento antecipado tenha ocorrido, os apelantes não demonstraram que tal exigência tenha causado prejuízo efetivo ou que tenha impactado a validade do contrato ou das obrigações locatícias. A antecipação do pagamento foi realizada no momento da assinatura do contrato, que se manteve em vigor sem questionamento imediato pelos réus. Assim, não há fundamento jurídico para aplicação de multa contratual contra a autora.

Quanto ao pedido de benefício de ordem formulado pelo fiador, constata-se que o contrato de locação contém cláusula expressa de solidariedade entre os réus (fls. 21/22), o que afasta a aplicação do benefício de ordem nos termos do art. 828, II do Código Civil. Dessa forma, é legítima a condenação solidária, conforme decidido em primeira instância.

Por fim, no que se refere à alegada rescisão contratual por força maior, baseada na interdição do estádio e na exclusão do clube do campeonato, entendo que tal circunstância, ainda que lamentável, não afasta a obrigação contratual do locatário de adimplir os aluguéis e encargos durante o período de ocupação do imóvel. A relação contratual rege-se pelo princípio do pacta sunt servanda, e a alegação de força maior não se mostra crível e nem suficiente para eximir os apelantes de suas responsabilidades, especialmente considerando que os aluguéis posteriores à entrega das chaves já foram afastados do cálculo da condenação.

Assim, a hipótese é de parcial reforma da sentença para reconhecer 31/05/2018 como a data de entrega das chaves, afastando a cobrança de aluguéis e contas de consumo relativas ao período posterior a essa data, mantendo-se, contudo, o ônus da sucumbência tal como fixado, em razão do decaimento mínimo da autora e da manutenção da maior parte da condenação.

Diante do resultado do recurso, deixo de majorar os honorários advocatícios em sede recursal.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator